



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Halden eldreråd		20.05.2019
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne		20.05.2019

Utsendte vedlegg

1	Planbeskrivelse
2	Bestemmelser
3	Plankart
4	Illustrasjonsplan
5	Skisseprosjekt Favn
6	Fagutredning lokalklima
7	Geoteknisk vurdering - områdestabilitet
8	Luftkvalitet
9	Notat om overvannshåndtering
10	ROS-analyse
11	Støyutredning
12	Trafikkanalyse
13	Vurdering av forurenset grunn
14	Innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet
15	PS 2019/39 - Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø, 23.04.2019
16	PS 2019/44 - Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø, 30.04.2019
17	Notat om krav til konsekvensutredninger, datert 26.04.2019

Forslag til Detaljregulering for Os skole og idrettshall

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Forslag til «Detaljregulering for Os skole og idrettshall» var oppe til 1.gangs behandling i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø i møtene 23.04.2019 - sak PS 2019/39, og 30.04.2019 – sak PS 2019/44. Det ble fattet følgende vedtak:

PS2019/39:

Saken vedrørende detaljregulering for Os skole og idrettshall utsettes en uke. Rådmannen bes i mellomtiden avklare behovet for - og fremdrift - for en eventuell konsekvensutredning - og en risikovurdering

Protokolltilførsel fra Øivind Holt (MDG):

Da planarbeidet ble igangsatt, var ikke riving et tema. Ved at planen nå åpner for riving, brytes forutsetningene for både KU-vurderingen som ble gjort og for innspillsgrunnlaget som ble sendt naboer og berørte myndigheter.

Ihht Forskrift om konsekvensutredning, § 8 bokstav a), skal denne planen konsekvensutredes da den etter § 10 andre ledd, bokstav b) i samme forskrift er definert som at den kan få vesentlig virkning for miljø eller samfunn ved at den kan komme i konflikt med verdifulle kulturminner og kulturmiljøer.

I brev fra Østfold fylkeskommune (22-03-18) vedrørende varsel om detaljregulering for Os Oppvekstsenter, trekker fylkeskonservatoren følgende konklusjon:

Eksisterende Os Skole markeres som Hensynsone H570 Bevaring av kulturmiljø, og gis egne bestemmelser.

Som øverste kulturfaglige organ i fylket, klassifiserer fylkeskonservatoren Os Skole som verdifullt kulturminne og del av kulturmiljø langs Os Alle, og at dette skal tas med som hensynsone 570 i planforslaget. Bare gateløpet er markert som hensynsone i framlagt planforslag.

Det er ikke vedlagt saken noen ytterligere dokumentert dialog med Fylkeskonservator, som vil kunne nedlegge innsigelse til ev KU foreligger. Etter min oppfatning kan ikke Os Skole og Halden Bad rives uten at konsekvensene av det er utredet, dvs at det foreligger en KU. En konsekvensutredning i medhold av forskriftens § 8 krever ikke et planprogram, men det bør vurderes om planarbeidet må varsles på nytt.

Rådmannen skriver i sitt saksframlegg at vurdering av å utvide planområdet ikke er gjennomført av hensyn til å holde framdriftsplanen. Ny skole og Arena på Os vil ha stor innvirkning for byen og området på Nordsiden i mange år framover, kanskje 50-100 år. Slik saken er lagt fram nå, er flere sentrale problemstillinger skjøvet over i byggesaksbehandling eller forutsatt løst gjennom privatrettslige avtaler (f.eks tilgang og bruk av P-huset). Hensikten med en reguleringsplan er å få belyst alle sider av et prosjekt og i særdeleshet for et område anlagt for offentlig bruk.

PS 2019/44:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Os skole og idrettshall» (nasjonal plan-ID: G-716) ut på høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Ordlyden i bestemmelsenes pkt. 4.4 – bokstav a), siste punktum endres til: «I BKB og BU skal det avsettes minimum 12 m² uteareal for opphold og lek pr. elev».
- Ordlyden i bestemmelsenes pkt. 3.2 endres til: «Alle fellesanlegg, publikumsrettede bygninger og trafikkanlegg med videre skal være universelt utformet. Det skal sikres god tilgjengelighet i anleggene, både innendørs og utendørs, for hele befolkningen. Utendørs oppholdsareal skal være universelt tilgjengelig også utover skolens åpningstid»
- Planbeskrivelsen justeres slik at vurderingen av krav om konsekvensutredning, og temaet konsekvenser for kulturmiljø og bevaringsverdig bebyggelse tydeliggjøres, og utdypes ytterligere.

Plandokumentene består av planbeskrivelse datert 13.02.2019 sist revidert 29.03.2019, og bestemmelser og plankart datert 29.03.2019.

Protokolltilførsel fra Øivind Holt (MDG):

Halden kommune er i denne saken både forslagstiller og planmyndighet. Innad i administrasjonen er det ikke noe klart skille mellom ansatte som arbeider med utarbeidelse av planforslag, og de som behandler planforslag og lager saker til politisk behandling. Det må være et grunnleggende prinsipp å sikre en objektiv og likartet behandling av utbyggingssaker uansett om det er kommunen eller en privat utbygger som fremmer et planforslag; man må unngå en "bukken og havresekken" situasjon.

Saken er omstridt, viktig for byutviklingen og har betydelige miljømessige og økonomiske konsekvenser. For å sikre en objektiv vurdering av forslaget som innebærer riving av Os skole, bør derfor et utenforstående kompetansemiljø utarbeide en KU. Både for å skape aksept lokalt og dessuten sikre planavdelingens legitimitet som uhildet planmyndighet.

Skisseprosjekt "Favn" har ihht planbeskrivelsen et bruttoareal på 15 774 kvm. Bruksareal er ikke oppgitt, men ligger nær grensen for KU utredning etter forskriftens §6, på 15 000 kvm BRA. Uansett er byggets omfang av en størrelsesorden som ligger nær oppunder kravet som automatisk utløser KU.

Konsekvensene av et så stort tiltak bør derfor vurderes mye mer inngående enn det som er gjort i planforslaget.

Rådmannen skriver i sitt saksframlegg at vurdering av å utvide planområdet ikke er gjennomført av hensyn til å holde framdriftsplanen. Ny skole og Arena på Os vil ha stor innvirkning for byen og området på Nordsiden i kanskje 50-100 år. Det planlegges dessuten andre anlegg som har tilknytting til idrett- og oppvekstsentret, på nærliggende tomter (Storsentret, svømmehall). Slik saken nå er lagt fram, er flere sentrale problemstillinger skjøvet over i byggesaksbehandling eller forutsatt løst gjennom privatrettslige avtaler (f.eks tilgang og bruk av P-huset). Hensikten med en reguleringsplan er å få belyst alle sider av et prosjekt og i særdeleshet for et område anlagt for offentlig bruk.

Det er sentralt i alt planarbeid å gjennomføre en grundig dialog med alle aktuelle brukergrupper (PBL §5.1 «Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning»).

Saken er sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 21.06.2019.

Planavdelingen sender høringen til Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne og Halden eldreråd for eventuelle uttalelser til planforslaget.

Rådmannens innstilling:

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Ulf Ellingsen

Morten Høvik